



Arkivsak-dok. 23/02910-38
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	24.02.2026

Saksframlegg

Nytt offentlig ettersyn: Detaljregulering for Brogaten 25, gnr. 203 bnr. 409

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Brogaten 25, gnr. 203, bnr. 409 ut til offentlig ettersyn under forutsetning av at følgende punkt innarbeides i plandokumentene:

1. Tillegg til § 3.8a): Inntil 3 boenheter kan unntas fra krav om stille side, forutsatt at disse får balkong med støynivå som ikke overstiger Lden 55 dB. Unntak fra krav om stille side tillates ikke for ettromsleiligheter.
2. Frisiktsone mot gang- og sykkelveg tegnes inn i plankartet for nivå 1.
3. Annen veggrunn med bredde 1,5 meter tegnes inn i plankartet for nivå 1 på nordsiden av brua.
4. Byggeområdet for boligformål reduseres i samsvar byggegrenser i plankartene for nivå 2 og nivå 3.

Vedlegg

Brogaten25_Planbeskrivelse
Brogaten25_Reguleringsbestemmelser
Plankart nivå 1
Plankart nivå 2
Plankart nivå 3
Illustrasjonsprosjekt
Merknad samlet

Saken kort fortalt

Det er utarbeidet et forslag til detaljregulering for Brogaten 25 med formål å bygge til sammen seks nye leiligheter. Bygget vil bestå av to sammenbygde bygg over fire etasjer. En sokkeletasje for båtplasser og parkering med tre etasjer for leiligheter over. Bygget planlegges bygget med to saltak som sammenføres med et takopplett/mellombygg som avsluttes med valmer mot Elva og øst.

Saken har vært til offentlig ettersyn hvor Statsforvalteren hadde innsigelse til at til støy ikke var tilfredsstillende ivarettatt og at planlagt lekeplass ikke var tilfredsstillende. Regulant har utarbeidet et forslag til løsning av innsigelsen som går ut på å flytte lekeplass fra bakkeplan til en takterrasse og foretatt støvvurderinger for å dokumentere stille side. Statsforvalteren kan på dette grunnlaget frafalle innsigelsen under forutsetning av at det gjøres presiseringer i bestemmelse knyttet til støy.

Bakgrunn

Brogata 25 er en ubebygd tomt avgrenset av Elva, bybrua og Bedehuset på Sundesiden av byen. Tidligere har det stått et næringsbygg på tomta, men dette ble revet i forbindelse med anleggelse av ny bybru. I dag ligger tomta som en åpen planert grusplass.

Eiendommen ligger i influensområdet til Riksantikvarens NB! -område som omfatter bymiljø av nasjonal interesse. NB! -området omfatter by-sletta hvor grensen mot Sundesiden går i Elva. Som gjenboere til Brogaten 25 ligger Apotekergården og Kjellesvikgården som til sammen omfatter fire fredede bygninger.

I forkant av anleggelse av ny bybru ble det utarbeidet en reguleringsplan som også omfatter Brogata 25. I gjeldende reguleringsplan tillates det bygget et bygg med kombinasjonsformålet bolig/forretning/kontor på tomta. Bygget skal ha saltak med maksimal mønehøyde kote 12,8. Byggegrense mot fylkesveg 44 er 5,5 meter.

Planlagt bygg er tenkt oppført som to sammenbygde bygg med saltak. Møneretningen skal være vinkelrett på Elva og maksimal mønehøyde kan være inntil kote 14,6. Byggene foreslås bygget med inntil fire etasjer. Sokkeletasjen planlegges kombinert til båtstøer for seks båtplasser og parkeringskjeller for seks biler. De øvrige tre etasjene er tiltenkt boligformål for seks leiligheter. Hver av leilighetene er planlagt med balkong ut mot Elva. For å oppnå tilfredsstillende volum i øverste etasje skal det kunne anlegges takopplett/mellombygg mellom de to mønene. Takopplettet planlegges avsluttet med tilbaketrukne valmer for ikke å forstyrre saltakuttrykket, særlig mot Elva. Ubebygd del av tomta foreslås benyttet til lekeplass, vegareal som adkomstområde og blågrønn struktur som også skal kunne benyttes til sittegrupper. Planlagt lekeplass utgjør 90 kvm. Samlet uteoppholdsareal som inkluderer blågrønn struktur hvor det tillates etablert sittegrupper utgjør totalt 107 kvm. Tilstøtende offentlig veg med fortau er også tatt inn i planområdet.

Planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 29.04.2025 til 13.06.2025.

Fortidsminneforeningen, Flekkefjord og omegn lokallag, anbefaler i brev av 11.05.2025 at reguleringsplanen i sin nåværende form ikke godkjennes. Det anses som en god ide å ta utgangspunkt i den gamle sjøhusbebyggelsen. Men skal idéen lykkes må rammene for den gamle bebyggelsen følges. Et nøkkelord her er proporsjoner, forholdet mellom bredde, høyde og takform. Fortidsminneforeningen mener at søkers ønske om høy utnyttelse av eiendommen ikke bør være avgjørende i dette tilfellet. Balkongene gir bygget et horisontalt preg. En mer naturlig løsning vil være å plassere uteplassene inn i bygget og plassere disse i midtfeltet der lastelukene stod i de gamle sjøbuene. Følgende krav må oppfylles:

- Regulert byggehøyde må ikke overskrides
- Takvinkelen må være minst 45 grader
- Balkonger må ikke tillates

Kommentar:

Tas ikke til følge. Agder fylkeskommune, ved blant annet avdeling kulturarv, har vært involvert i utformingen av bebyggelsen. Kommunen legger resultatet av dette samarbeidet til grunn for sin behandling av planforslaget.

Inger Sunde Haugland, eier av brogaten 36, er i e-post av 24.05.2025 tilfreds med at det er sikret en allmenn tilgjengelig passasje ned mot Elva. Samtidig fryktes det at etablering av en lekeplass kan oppfattes som et stengsel. Det vises til hvordan adkomst til Elva er løst ved Apotekergården.

Kommentar:

Norsk Maritimt Museum har i e-post av 05.06.2025 ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: Tas til orientering.

Statens vegvesen anbefaler i ekspedisjon av 10.06.2025 at det innarbeides frisktareal for gang- og sykkelvegen.

Kommentar:

Tas til følge. Frisikt mot fortau innarbeides.

Agder fylkeskommune har i ekspedisjon av 12.06.2025 kommentarer til følgende:

1. Det bør settes av 1,5 meter til annen veigrunn mellom lekeplass og fortau. Støyskjerm må plasseres på egen eiendom.
2. I avkjørsel fra fylkesveien må det i tillegg til frisikt mot fylkesveien markeres frisikt mot fortau.
3. Prosjektet har behov for bedre tilpassing av hensyn til de nasjonale kulturhistoriske verdiene i Flekkefjord sentrum. Dette gjelder følgende forhold:
 - i. Balkongene reduseres i bredde.
 - ii. Glass/skinnende plater og stålrekkverk langs balkongene unngås i helhet eller reduseres sterkt til fordel for materialer tilpasset det kulturhistoriske miljøet, for eksempel treverk.
 - iii. De doble vinduene ytterst på fasaden mot broen reduseres.

Kommentar:

1. Tas til følge. Lekeplass med støyskjerm utgår.
2. Tas til følge. Frisikt mot fortau innarbeides.
3. Tas ikke til følge.

Statsforvalteren har i ekspedisjon av 13.06.2025 innsigelse til planforslaget. Innsigelsen begrunnes med at Statsforvalteren mener planforslaget avviker vesentlig fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og fra rikspolitiske retningslinjer for barn og unge av 20.09.1995, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold i planen:

- Planlegging av boligbebyggelse innenfor rød og gul støysone innenfor delområdet BB uten at kvalitetskriterier som stille side og egnet uteoppholds- og lekeareal er tilfredsstillende innarbeidet og sikret i plankart og bestemmelser.

Kommentar:

Regulant har i ettertid utarbeidet et revidert planforslag for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse. Det er gjennomført nye støyberegninger som tilsier at det kan oppnås stille side om planlagte balkonger skjermes. Lekeplass foreslås flyttet fra bakkeplan til taket av leilighetsbygget. Forslaget ble oversendt Statsforvalteren til vurdering som har funnet at innsigelsen kan frafalles på vilkår.

Statsforvalteren melder i ekspedisjon av 19.01.2026 at innsigelsen frafalles under forutsetning av at reguleringsbestemmelse § 3.8, punkt a) suppleres med følgende:

- Inntil 3 boenheter kan unntas fra krav om stille side, forutsatt at disse får balkong med støynivå som ikke overstiger Lden 55 dB. Unntak fra krav om stille side tillates ikke for ettromsleiligheter.

Kommentar:

Tas til følge. Forutsetningen for at innsigelse kan frafalles innarbeides i bestemmelsenes § 3.8.

Vurdering

Fasade mot Elva

Siden planområdet ligger i randsonen til Riksantikvarens NB!-område som i kommunedelplanen er underlagt hensynssone for bevaringsverdig bygningsmiljø, har Agder fylkeskommune vært involvert i prosessen under utarbeidelsen av planforslaget. Fylkeskommunen har vært opptatt av at bebyggelsen skal gjenspeile den gamle sjøhusbebyggelsen. Hovedformen til bebyggelsen er akseptert, men fasadeuttrykket mot Elva hvor det ønskes at balkongene ikke skal utgjøre en så stor del av fasaden mot Elva og at rekkverk skal være av tre.

I behandlingen av planforslaget før offentlig ettersyn innstilte rådmannen på å begrense bredden på balkongene til halvparten av fasaden til bygget. Dette ble nedstemt. Forslag om å begrense balkongene fremmes derfor ikke på nytt. Det er også usikkert om det blir vellykket om balkongene bygges i tre. Støyskjermene mot Brogata må trekkes opp til tak om støymålingene utenfor boenhetene skal bli tilfredsstillende. Dette vurderes å bli skjemmende å bygge støyskjermene i tre. For helhetens skyld foreslås det derfor at bestemmelsene beholdes slik de er. Det vil si at balkongrekkverk og støyskjermer etableres i glass.

Lekeplass

I opprinnelig planforslag var det tegnet inn en lekeplass på grunnplanet mellom brua og planlagt bygg. Den var for liten, hadde dårlige solforhold og måtte skjermes for støy. Statsforvalteren vurderte at forhold til barn ikke var tilfredsstillende ivarettatt. Det ble derfor reist innsigelse til lekeplassen.

I revidert planforslag har regulant foreslått å lege en lekeplass på taket. Her er solforholdene gode og arealet vil ikke være utsatt for støy utover akseptable grenseverdier. Statsforvalteren har funnet å kunne frafalle innsigelsen på dette grunnlaget, men presiserer at dette er et særtilfelle som ikke vil bli godkjent i fremtidige planer.

En lekeplass skal fortrinnsvis være på grunnplanet. Løsningen er derfor langt fra ideell. Derfor har også regulant tatt inn i bestemmelsenes § 3.10 b et forbehold om krav om opparbeidelse av lekeplass kan frafalles under forutsetning av at det kan fremskaffes annet tilfredsstillende lekeareal innen 100 meter.

Plankart

I plankartet for nivå 1 er det tegnet inn frisisone for utkjørsel fra planområdet. Agder fylkeskommune og Statens vegvesen ber om at det også tas høyde for friskt i forhold til gang- og sykkelvegen over brua. Det er i dag stor trafikk av myke trafikanter over brua. Det anbefales derfor at det tegnes inn en frisisone som også tar hensyn til myke trafikanter.

Agder fylkeskommune ber om at det avsettes 1,5 meter til annen veggrunn øst for brua. I dag er det noe veggrunn her med varierende bredde mellom en knapp halvmeter og en drøy meter. Det vil si at cirka 14 kvm av areal foreslått til felles gårdsplass blir omfattet av annen veggrunn. Så lenge det likevel skal

holdes åpen mulighet for å komme til med mannskap og utstyr for inspeksjon og vedlikehold langs bura og ned til Elva vurderes det at endringen i arealformål i praksis vil ha liten konsekvens. Regulant har samtykket til endringen. Det anbefales derved innført 1,5 meter bredt annet vegareal langs brua.

I plankartene for nivå 2 og nivå 3 er byggeområde for bolig trukket utover det som skal være bebyggbart areal. Det anbefales derfor at byggeområdet begrenses til areal begrenset til inntegnet byggegrense i plankartene til nivå 2 og nivå 3.

Konklusjon

Det reviderte planforslaget vurderes å avvike vesentlig fra planforslaget som lå til offentlig ettersyn. Planforslaget anbefales derfor lagt ut til nytt offentlig ettersyn før det tas opp til endelig behandling i bystyret.

Revisjonen av plandokumentene er endret for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Det er ikke foretatt endringer i forhold til øvrige merknader innkommet under tidligere offentlig ettersyn. Etter gjennomgang av merknadene anbefales det også å utvide frisiktsone for å inkludere hensyn til myke trafikanter, legge inn et areal for annen veggrunn langs østsiden av brua og begrense byggeområdet i plankart for nivå 2 og nivå 3 slik at dette samsvarer med bebyggbart areal.